

kbt/2025/107

14 اغسطس 2025

المحترمين،،،

السادة / شركة بورصة الكويت
تحية طيبة وبعد ،،،

الموضوع: نتائج اجتماع مجلس الإدارة

بالإشارة الى الموضوع أعلاه ، نحيطكم علما بان مجلس الإدارة قد اجتمع اليوم الخميس الموافق 14 اغسطس 2025 ، وقد تم اعتماد البيانات المالية المرحلية للربع الثاني 2025 عن الفترة المنتهية في 2025/06/30، ومرفق لكم نموذج نتائج البيانات المالية وتقرير مراقب الحسابات.

شاكرين حسن تعاونكم المستمر،،،
وتفضلوا بقبول الاحترام والتقدير،،،


محمود مفلح مبسوط
الرئيس التنفيذي بالتكليف



مرفقات :-

- 1- نموذج نتائج البيانات المالية المرحلية عن الفترة المنتهية في 2025/06/30 .
- 2- تقرير مراقب الحسابات .

Financial Results Form
Kuwaiti Company (KWD)

نموذج نتائج البيانات المالية
الشركات الكويتية (د.ك.)

Company Name

Kuwait Business Town Real Estate Co.

اسم الشركة

شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية

Second quarter results Ended on

2025-06-30

نتائج الربع الثاني المنتهي في

Board of Directors Meeting Date

2025-08-14

تاريخ اجتماع مجلس الإدارة

Required Documents

Approved financial statements.
Approved auditor's report
This form shall not be deemed to be complete unless the documents mentioned above are provided

المستندات الواجب إرفاقها بالنموذج

نسخة من البيانات المالية المعتمدة
نسخة من تقرير مراقب الحسابات المعتمد
لا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم وإرفاق هذه المستندات

التغيير (%)	فترة السنة أشهر المقارنة	فترة الستة أشهر الحالية	البيان
Change (%)	Six Month Comparative Period	Six Month Current Period	Statement
	2024-06-30	2025-06-30	
13.0%	157,770	178,219	صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company
11.4%	0.27	0.30	ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share
49.7%	15,424,298	23,096,216	الموجودات المتداولة Current Assets
25.7%	106,107,920	133,349,158	إجمالي الموجودات Total Assets
103.3%	30,784,321	62,599,120	المطلوبات المتداولة Current Liabilities
51.6%	51,745,377	78,460,481	إجمالي المطلوبات Total Liabilities
2.1%	48,748,757	49,764,428	إجمالي حقوق الملكية الخاصة بمساهمي الشركة الأم Total Equity attributable to the owners of the Parent Company
46.7%	2,064,370	3,027,932	إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue
69.7%	1,064,156	1,805,717	صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)
-	لا يوجد خسائر متراكمة	لا يوجد خسائر متراكمة	الخسائر المتراكمة / رأس المال المدفوع Accumulated Loss / Paid-Up Share Capital

البيان	الربع الثاني الحالي	الربع الثاني المقارن	التغيير (%)
Statement	Second quarter Current Period	Second quarter Comparative Period	Change (%)
	2025-06-30	2024-06-30	
صافي الربح (الخسارة) الخاص بمساهمي الشركة الأم Net Profit (Loss) represents the amount attributable to the owners of the parent Company	446,753	(25,597)	1845.3%
ربحية (خسارة) السهم الأساسية والمخفضة Basic & Diluted Earnings per Share	0.75	(0.04)	1817.4%
إجمالي الإيرادات التشغيلية Total Operating Revenue	1,897,366	996,786	90.3%
صافي الربح (الخسارة) التشغيلية Net Operating Profit (Loss)	1,351,603	478,722	182.3%

• Not Applicable for first Quarter

• لا ينطبق على الربع الأول

سبب ارتفاع/انخفاض صافي الربح (الخسارة)	Increase/Decrease in Net Profit (Loss) is due to
يعود ارتفاع صافي الربح بشكل رئيسي إلى ارتفاع صافي الإيرادات التشغيلية.	The increase in net profit is mainly due to the increase in net operating revenue.

بلغ إجمالي الإيرادات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)	111,565	Total Revenue realized from dealing with related parties (value, KWD)
بلغ إجمالي المصروفات من التعاملات مع الأطراف ذات الصلة (المبلغ د.ك.)	(199,018)	Total Expenditures incurred from dealing with related parties (value, KWD)

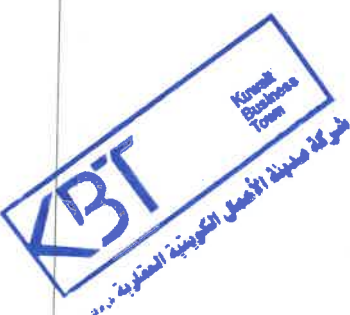
Auditor Opinion			رأي مراقب الحسابات
1.	Unqualified Opinion	☒	1. رأي غير متحفظ
2.	Qualified Opinion	☐	2. رأي متحفظ
3.	Disclaimer of Opinion	☐	3. عدم إبداء الرأي
4.	Adverse Opinion	☐	4. رأي معاكس

In the event of selecting item No. 2, 3 or 4,
the following table must be filled out, and this form is not
considered complete unless it is filled.

بحال اختيار بند رقم 2 أو 3 أو 4 يجب تعبئة
الجدول التالي، ولا يعتبر هذا النموذج مكتملاً ما لم يتم تعبئته

نص رأي مراقب الحسابات كما ورد في التقرير		Not Applicable / لا ينطبق
شرح تفصيلي بالحالة التي استدعت مراقب الحسابات لإبداء الرأي		Not Applicable / لا ينطبق
الخطوات التي ستقوم بها الشركة لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات		Not Applicable / لا ينطبق
الجدول الزممي لتنفيذ الخطوات لمعالجة ما ورد في رأي مراقب الحسابات		Not Applicable / لا ينطبق

Corporate Actions		استحقاقات الأسهم (الإجراءات المؤسسية)
النسبة	القيمة	
Not Applicable/لا ينطبق	Not Applicable/لا ينطبق	توزيعات نقدية Cash Dividends
Not Applicable/لا ينطبق	Not Applicable/لا ينطبق	توزيعات أسهم منحة Bonus Share
Not Applicable/لا ينطبق	Not Applicable/لا ينطبق	توزيعات أخرى Other Dividend
Not Applicable/لا ينطبق	Not Applicable/لا ينطبق	عدم توزيع أرباح No Dividends
Not Applicable/لا ينطبق	Not Applicable/لا ينطبق	زيادة رأس المال Capital Increase
	علاوة الإصدار Issue Premium	
Not Applicable/لا ينطبق	Not Applicable/لا ينطبق	تخفيض رأس المال Capital Decrease

ختم الشركة Company Seal	التوقيع Signature	المسمى الوظيفي Title	الاسم Name
		الرئيس التنفيذي بالتكليف Acting CEO	محمود مفلح مبسلط Mahmoud Mufleh Mubaslat



Grant Thornton
المحاسبون والعلماء وشركائهم

المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وتقرير المراجعة
شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية – ش.م.ك.ع
والشركات التابعة لها
الكويت
30 يونيو 2025 (غير مدققة)

المحتويات

الصفحة	
1	تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
2	بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع
3	بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع
4	بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع
6-5	بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع
7	بيان التدفقات النقدية المرحلي المكثف المجمع
18 - 8	إيضاحات حول المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة



تقرير مراجعة المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة

السادة/ أعضاء مجلس الإدارة
شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية - ش.م.ك.ع.
الكويت

المقدمة

قمنا بمراجعة بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع المرفق لشركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية - ش.م.ك.ع ("الشركة الأم") والشركات التابعة لها (يشار إليها مجتمعة باسم "المجموعة") كما في 30 يونيو 2025 والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة المتعلقة به للأرباح أو الخسائر والأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر لفترتي الثلاثة أشهر والسنة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ والبيانات المرحلية المكثفة المجمعة للتغيرات في حقوق الملكية والتدفقات النقدية لفترة ستة أشهر المنتهية في ذلك التاريخ.

إن الإدارة هي الجهة المسؤولة عن إعداد وعرض هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة وفقا لمعيار المحاسبة الدولي 34 "التقارير المالية المرحلية". إن مسؤوليتنا هي أن نعبر عن استنتاجنا حول هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة استنادا إلى مراجعتنا.

نطاق المراجعة

لقد قمنا بمراجعتنا وفقا للمعيار الدولي 2410 المتعلق بمهام المراجعة "مراجعة المعلومات المالية المرحلية من قبل مراقب الحسابات المستقل للمنشأة". تتضمن مراجعة المعلومات المالية المرحلية توجيه الاستفسارات بشكل رئيسي إلى الموظفين المسؤولين عن الأمور المالية والمحاسبية، وتطبيق الإجراءات التحليلية والإجراءات الأخرى للمراجعة. إن نطاق المراجعة أقل بشكل كبير من نطاق التدقيق الذي يتم وفقا لمعايير التدقيق الدولية، وعليه، فإنه لا يمكننا الحصول على تأكيد بأننا على علم بكافة الأمور الهامة التي يمكن تحديدها في التدقيق. لذلك فإننا لا نبيدي رأيا يتعلق بالتدقيق.

الاستنتاج

استنادا إلى مراجعتنا، لم يرد لعلنا ما يجعلنا نعتقد بأن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة المرفقة لم يتم إعدادها، من كافة النواحي المادية، وفقا لمعيار المحاسبة الدولي رقم 34 "التقارير المالية المرحلية".

التقرير حول المتطلبات القانونية والرقابية الأخرى

استنادا إلى مراجعتنا، فإن المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة متفقة مع دفاتر الشركة الأم. كذلك، بناء على مراجعتنا، لم يرد لعلنا خلال فترة السمة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 وجود مخالفات لقانون الشركات رقم 1 لسنة 2016 ولائحته التنفيذية أو لعقد التأسيس والنظام الأساسي للشركة الأم والتعديلات اللاحقة لهم على وجه قد يكون له تأثيرا ماديا على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

كذلك، بناء على مراجعتنا، لم يرد لعلنا خلال فترة السمة أشهر المنتهية في 30 يونيو 2025 وجود أية مخالفات لأحكام القانون رقم 7 لسنة 2010 في شأن هيئة أسواق المال واللوائح المتعلقة به على وجه قد يكون له تأثيرا ماديا على نشاط الشركة الأم أو مركزها المالي.

عبداللطيف محمد العيان (CPA)
(مراقب مرخص رقم 94 فئة أ)
جرانت ثورنتون - القطامي والعيان وشركاهم

الكويت
14 أغسطس 2025

بيان الأرباح أو الخسائر المرحلي المكثف المجمع

الثلثة أشهر المنتهية في		الستة أشهر المنتهية في			
30 يونيو 2025 (غير مدققة) د.ك	30 يونيو 2024 (غير مدققة) د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدققة) د.ك	30 يونيو 2024 (غير مدققة) د.ك		
الإيرادات					
إيرادات الإيجار					
صافي الربح من أصول مالية بالقيمة العادلة	6				
الحصة من نتائج شركات زميلة وشركة المحاصة	12				
إيرادات فوائد					
ربح/(خسارة) من ترجمة العملات الأجنبية					
إيرادات أخرى					
1,212,151	1,773,625	635,388	953,135		
352,649	195,096	33,268	234,537		
90,429	(179,910)	36,675	42,332		
438,711	1,229,831	311,808	659,784		
(29,570)	9,290	(20,354)	7,578		
21,566	15,379	14,868	8,572		
2,085,936	3,043,311	1,011,653	1,905,938		
المصاريف والأعباء الأخرى					
مصاريف عمومية وإدارية					
تكاليف التمويل					
شطب شهرة					
(984,697)	(1,222,215)	(518,064)	(545,763)		
(840,580)	(1,568,439)	(478,978)	(825,086)		
(15,517)	-	-	-		
(1,840,794)	(2,790,654)	(997,042)	(1,370,849)		
ربح الفترة قبل مخصصات حصة مؤسسة الكويت					
للتقدم العظمي وضريبة دعم العمالة الوطنية					
والزكاة					
مخصصات حصة مؤسسة الكويت للتقدم العملي					
وضريبة دعم العمالة الوطنية والزكاة					
245,142	252,657	14,611	535,089		
(7,050)	(9,146)	1,222	(9,146)		
238,092	243,511	15,833	525,943		
الخاص بـ:					
مالكي الشركة الأم					
الحصص غير المسيطرة					
157,770	178,219	(25,597)	446,753		
80,322	65,292	41,430	79,190		
238,092	243,511	15,833	525,943		
ربحية/(خسارة) السهم الأساسية والمخففة					
الخاصة بمالكي الشركة الأم					
0.27 فلس	0.30 فلس	(0.04) فلس	0.75 فلس	7	

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 8 - 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان الأرباح أو الخسائر والدخل الشامل الآخر المرحلي المكثف المجمع

الثلثة أشهر المنتهية في		الستة أشهر المنتهية في	
30 يونيو 2025 (غير مدققة) د.ك	30 يونيو 2024 (غير مدققة) د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدققة) د.ك	30 يونيو 2024 (غير مدققة) د.ك
525,943	15,833	243,511	238,092
ربح الفترة			
إيرادات شاملة أخرى:			
بنود لن يتم إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:			
(1,701,377)	3,850,007	(1,480,279)	(1,239,634)
صافي التغير في القيمة العادلة لأصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر			
بنود يجوز إعادة تصنيفها لاحقاً إلى بيان الأرباح أو الخسائر المجمع:			
(697,121)	(134,998)	(734,623)	(311,671)
(4,120)	(348,045)	(99,262)	(353,209)
451,469	(17,109)	824,691	(137,146)
حصصة في دخل شامل آخر من شركة زميلة فروقات عملة ناتجة عن تحويل عمليات أجنبية			
(1,951,149)	3,349,855	(1,489,473)	(2,041,660)
مجموع (الخسائر) / الإيرادات الشاملة الأخرى للفترة			
(1,425,206)	3,365,688	(1,245,962)	(1,803,568)
مجموع (الخسائر) / الإيرادات الشاملة للفترة			
الخاص بـ:			
(1,591,997)	3,321,747	(1,477,263)	(1,852,908)
166,791	43,941	231,301	49,340
مالكي الشركة الأم الحصص غير المسيطرة			
(1,425,206)	3,365,688	(1,245,962)	(1,803,568)
مجموع (الخسائر) / الإيرادات الشاملة للفترة			

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 8 - 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

بيان المركز المالي المرحلي المكثف المجمع

30 يونيو 2024 (غير مدققة) د.ك	31 ديسمبر 2024 (مدققة) د.ك	30 يونيو 2025 (غير مدققة) د.ك	إيضاحات	
4,699,927	4,164,316	5,928,359	8	الأصول
1,806,306	2,308,468	2,318,326		النقد والنقد المعادل
8,918,065	16,686,390	14,849,531	9	الذمم المدينة والأصول الأخرى
36,089,157	35,699,326	46,926,755	10	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الأرباح أو الخسائر
41,895,592	43,468,999	47,866,778	11	أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل الآخر
12,602,177	15,617,603	15,343,648	12	العقارات الاستثمارية
96,696	125,700	115,761		استثمار في شركات زميلة وشركة المحاصة
106,107,920	118,070,802	133,349,158		الممتلكات والألات والمعدات
				مجموع الأصول
				حقوق الملكية والخصوم
57,512,773	57,512,773	59,813,284	13	حقوق الملكية
(105,225)	(306,625)	-		رأس المال
-	31,773	116,285		أسهم الخزينة
952,751	1,275,221	1,275,221		احتياطي أسهم خزينة
952,751	1,275,221	1,275,221		الاحتياطي الإجمالي
(763,044)	(776,881)	(118,901)		الاحتياطي الاختياري
(11,634,757)	(10,514,003)	(12,827,465)		احتياطي ترجمة عملات أجنبية
1,833,508	4,123,155	230,783		التغيرات المتراكمة في القيمة العادلة
48,748,757	52,620,634	49,764,428		الأرباح المرحلة
5,613,786	6,218,176	5,124,249		حقوق الملكية الخاصة بمالكي الشركة الأم
54,362,543	58,838,810	54,888,677		الحصص غير المسيطرة
				مجموع حقوق الملكية
369,136	260,245	285,928		الخصوم
2,679,646	2,408,293	4,241,147		مخصص مكافأة نهاية خدمة الموظفين
45,311,110	53,106,085	70,707,396	14	الذمم الدائنة والخصوم الأخرى
3,385,485	3,457,369	3,226,010	15	القروض
51,745,377	59,231,992	78,460,481		مستحق إلى البنوك
106,107,920	118,070,802	133,349,158		مجموع الخصوم
				مجموع حقوق الملكية والخصوم



(Signature)

جابر أحمد حسين غضنفر
رئيس مجلس الإدارة

إن الإيضاحات المبينة على الصفحات 8 - 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.

حقوق الملكية الخاصة بمالكى الشركة الأم

المجموع د.ك	المخصص غير المسيطر د.ك	المجموع الفرعي د.ك	الأرباح المرحلة د.ك	التغيرات المترجمة في القيمة العادلة د.ك	احتياطي ترجمة عملات أجنبية د.ك	الاحتياطي الاختياري د.ك	الاحتياطي الإجمالي د.ك	احتياطي أسهم خزينة د.ك	أسهم الخزينة د.ك	رأس المال د.ك	الرصيد كما في 1 يناير 2025 (مطلق)
58,838,810	6,218,176	52,620,634	4,123,155	(10,514,003)	(776,881)	1,275,221	1,275,221	31,773	(306,625)	57,512,773	الرصيد كما في 1 يناير 2025 (مطلق)
(1,725,374)	-	(1,725,374)	(2,300,511)	-	-	-	-	-	-	2,300,511	توزيع أسهم ملحة (إيضاح 16)
(97,468)	(97,468)	-	-	-	-	-	-	-	-	-	توزيعات أرباح نقدية (إيضاح 16)
(120,219)	-	(120,219)	-	-	-	-	-	-	(120,219)	-	توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطر
511,356	-	511,356	-	-	-	-	-	84,512	426,844	-	شراء أسهم خزينة بيع أسهم خزينة الإسكودات على حصة إضافية في شركة تابعة (إيضاح 5.1)
(1,074,500)	(1,227,760)	153,260	153,260	-	-	-	-	-	-	-	مجموع العمليات مع الملاك
(2,506,205)	(1,325,228)	(1,180,977)	(3,872,625)	-	-	-	-	84,512	306,625	2,300,511	ربح الفترة دخل/خسارة/إشادة أخرى للفترة إجمالي الدخل/الخسارة/الشاملة للفترة
243,511	65,292	178,219	178,219	-	-	-	-	-	-	-	خسارة من بيع أصول مالية بالقيمة العادلة من خلال الدخل الشامل
(1,489,473)	166,009	(1,655,482)	-	(2,313,462)	657,980	-	-	-	-	-	
(1,245,962)	231,301	(1,477,263)	178,219	(2,313,462)	657,980	-	-	-	-	-	
(197,966)	-	(197,966)	(197,966)	-	-	-	-	-	-	-	الأخر
54,888,677	5,124,249	49,764,428	230,783	(12,827,465)	(118,901)	1,275,221	1,275,221	116,285	-	59,813,284	الرصيد كما في 30 يونيو 2025 (غير مدقق)

إن الإيضاحات المبنية على الصفحات 8 - 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكونة للمجموعة.

شركة مدينة الأعمال الكويتية العقارية - ش.م.ك.ع والشركات التابعة لها
المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة
30 يونيو 2025 (غير مدققة)

بيان التغيرات في حقوق الملكية المرحلي المكثف المجمع

حقوق الملكية الخاصة بملكي الشركة الأم									
المجموع د.ك	الحصص غير المسيطره د.ك	المجموع الفرعي د.ك	الأرباح المرحلة د.ك	التغيرات المترتبة في القيمة المالية د.ك	احتياطي ترجمة عملات أجنبية د.ك	الاحتياطي الاختياري د.ك	الاحتياطي الإجبري د.ك	أسهم الخزينة د.ك	رأس المال د.ك
57,430,117	5,650,947	51,779,170	2,890,713	(9,731,980)	(655,143)	952,751	952,751	(142,695)	57,512,773
الرصيد كما في 1 يناير 2024 (مدقق)									
(86,501)	(86,501)	-	-	-	-	-	-	-	-
توزيعات أرباح مدفوعة للحصص غير المسيطرة									
(1,194,196)	-	(1,194,196)	-	-	-	-	-	(1,194,196)	-
16,691	-	16,691	(384)	-	-	-	-	17,075	-
-	-	-	(1,214,591)	-	-	-	-	1,214,591	-
(1,264,006)	(86,501)	(1,177,505)	(1,214,975)	-	-	-	-	37,470	-
238,092	80,322	157,770	157,770	-	-	-	-	-	-
(2,041,660)	(30,982)	(2,010,678)	-	(1,902,777)	(107,901)	-	-	-	-
ربح الفترة									
(1,803,568)	49,340	(1,852,908)	157,770	(1,902,777)	(107,901)	-	-	-	-
مجموع (الخصائر) الإيرادات الشاملة للفترة									
54,362,543	5,613,786	48,748,757	1,833,508	(11,634,757)	(763,044)	952,751	952,751	(105,225)	57,512,773
الرصيد كما في 30 يونيو 2024 (غير مدقق)									

إن الإيضاحات المبنية على الصفحات 8 - 18 تشكل جزءاً لا يتجزأ من هذه المعلومات المالية المرحلية المكثفة المجمعة.